

UCHWAŁA nr / 2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie
podjętej dnia 20 stycznia 2020 roku w sprawie zatwierdzenia *„Regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie.*

Na podstawie § 125 Statutu Spółdzielni uchwała się co następuje:

§ 1

Przyjmuje się *„Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”* w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2

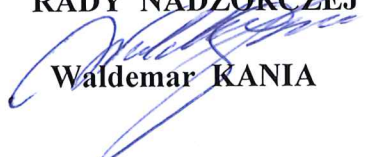
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Jadwiga DESZCZ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Waldemar KANIA

REGULAMIN

funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie

Rozdział I. Podstawa prawna.

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach

Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze

Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali

Kodeks Cywilny

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie

Rozdział II. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, które zaliczane są do obowiązków Spółdzielni.

2. Ileć w Regulaminie jest mowa o:

- nieruchomości – należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,

- remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiącym bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,

- nieruchomości wspólnej - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze niestanowiące pomieszczeń przynależnych), suszarnie, pralnie, wózkownie, pomieszczenia techniczne, piwnice.

W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony w części dotyczącej konstrukcji, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszystkie instalacje i urządzenia jak: instalację centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne i kominowe, rynny i rury spustowe jak również: okna, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych,

- infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu – należy przez to rozumieć:

- a) sieci rozprowadzające (wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków mieszkalnych),
- b) urządzenie i zagospodarowanie terenu w ramach przedsięwzięć i zadań budownictwa mieszkaniowego (w szczególności drogi, dojścia, dojazdy, zieleni i mała architektura, parkingi).
- c) sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, o ile mają związek z obiektami budownictwa mieszkaniowego,

- obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielki obiekt budowlany, którego nie można zaklasyfikować jako budynek ani urządzenie, stanowiące:

- a) obiekty użytkowe służące rekreacji (np. wyposażenie placów zabaw dla dzieci, stojaki na rowery),
- b) obiekty architektury
- c) obiekty użytkowe służące utrzymaniu porządku,
- d) obiekty będące częścią infrastruktury (np. ławki miejskie, latarnie uliczne, tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe).

3. Na finansowanie wszelkich prac remontowych wykonywanych w części wspólnych nieruchomości, infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz w lokalach, z wyjątkiem remontów piwnic i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni określonych w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw budynków oraz lokali mieszkalnych i pomieszczeń ogólnodostępnych w zasobach Spółdzielni” tworzony jest fundusz na remonty.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
6. Dopóki nie wystąpią sytuacje określone w art. 24¹ i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczenie funduszu na remonty odbywa się na zasadach określonych w w/w ustawie.
7. Różnica między wpływami, a wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny. Niewykorzystane w danym roku środki na funduszu na remonty danej nieruchomości przechodzą do wykorzystania na rok następny.

8. Do rozliczenia funduszu remontowego, w stosunku do właścicieli, w stosunku do których ustało ich członkostwo lub do właścicieli niebędących członkami stosuje się przepisy art. 24¹, art. i 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – powołanie Wspólnoty mieszkaniowej.
9. W przypadku gdy na podstawie art. 24¹ i art. 26 ustawy z dnia 25grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wyodrębniona zostanie Wspólnota Mieszkaniowa, przy rozliczeniu środków funduszu remontowego tej nieruchomości uwzględniony zostanie w wydatkach nieruchomości całkowity koszt remontu infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz obiektów małej architektury, o ile obiekty te znajdują się w granicach działki gruntowej nieruchomości. Powyższa zasada dotyczy rozliczenia kosztów remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz obiektów małej architektury stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania.
10. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub grupie budynków, w tym w wydatkach na remonty.

Rozdział III. Zasady tworzenia funduszu na remonty.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z podziałem na nieruchomości z odpisów na remonty, do wnoszenia których zobligowani są użytkownicy lokali określani w Rozdziale II pkt. 4 niniejszego regulaminu w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Opłata na fundusz na remonty w formie odpisu naliczana jest od m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Spółdzielnia na każdy rok kalendarzowy opracowuje projekt planu finansowo – rzeczowego funduszu na remonty, dla każdej nieruchomości odrębnie, który jest zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.
Zatwierdzony plan funduszu remontowego ma na celu utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym.
3. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości odpisu na remonty dla poszczególnych nieruchomości.
Wysokość stawek odpisu na remonty poszczególnych nieruchomości, winna uwzględniać wielkość potrzeb remontowych danych nieruchomości, winna uwzględniać również wielkość potrzeb remontowych danych nieruchomości określonych w długoterminowych programach remontowych oraz stan środków funduszu remontowego nieruchomości po uwzględnieniu sald za okresy poprzednie.
4. W przypadku gdy użytkownicy lokali określani w Rozdziale II pkt. 4 niniejszego regulaminu w danej nieruchomości wnioskuje o przyspieszenie lub realizację dodatkowych zadań remontowych, wymagających większych nakładów finansowych w stosunku do naliczeń z odpisu podstawowego na fundusz na remonty, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o dodatkowym odpisie na fundusz na remonty, w wysokości uzgodnionej z użytkownikami lokali tej nieruchomości. Wymagana jest zgoda większości użytkowników lokali (50 %+ 1) wyrażona w formie pisemnej.



Rozdział IV. Źródła tworzenia funduszu na remonty.

1. Fundusz na remonty tworzony jest z:

- 1) naliczeń odpisów podstawowych na fundusz na remonty nieruchomości,
 - 2) naliczeń odpisów dodatkowych na fundusz na remonty nieruchomości zgodnie z Rozdziałem III pkt.4 niniejszego regulaminu,
 - 3) kar umownych uzyskanych od wykonawców z tytułu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze robót oraz z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu tych wad ,
 - 4) odszkodowań uzyskanych od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
 - 5) pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej tj. reklam, anten, najmu lub dzierżaw pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz terenów,
 - 6) dochodu ze sprzedaży jako złom zdemontowanych przy pracach remontowych części instalacji,
 - 7) innych przychodów według decyzji organów samorządowych Spółdzielni np. nadwyżki bilansowej, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak będzie stanowić,
 - 8) zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu bankowego , przeznaczonego na wykonanie niezbędnych remontów, lub usunięcia awarii.
 - 9) zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga zgody większości członków Spółdzielni., których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością.
2. Użytkownicy lokali dokonujący zmiany lub zbycia lokali w budynkach, dla których Spółdzielnia zaciągnęła kredyt zgodnie z pkt.9 rozdział IV zobowiązani są do całkowitej spłaty kredytu przypadającego na ich lokal przed dokonaniem transakcji, bądź zapewnienia przejęcia do spłaty tego kredytu przez nabywcę prawa do lokalu.
3. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i podjęcia decyzji o zmianie zarządcy nieruchomości wszyscy właściciele prawa odrębnej własności lokali , zobowiązani są do spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię, a przypadające na ich lokale pod rygorem dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego.

Rozdział V. Przeznaczenie funduszu na remonty

1. Fundusz na remonty przeznacza się na :

- 1) remonty w częściach wspólnych nieruchomości, infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz w lokalach, z wyjątkiem remontów piwnic i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni określonych w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw budynków oraz lokali mieszkalnych i pomieszczeń ogólnodostępnych w zasobach Spółdzielni”.



- 2) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
- 3) innych wydatków z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni.
- 4) dofinansowanie do wymiany okien:
- dofinansowanie przez Spółdzielnię do wymiany stolarki okiennej odbywać się będzie do wysokości stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej mieszkania i kwoty w wysokości 4,00 zł. za każde wymienione okno.
 - dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej wymaga złożenia pisemnego wniosku. O kolejności rozpatrywania wniosków, decyduje data wpływu wniosku do Spółdzielni.
 - przyznanie środków na dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej następuje po protokólnym potwierdzeniu przez administrację Spółdzielni ilości faktycznie wymienionych okien w mieszkaniu.
Protokół podpisuje również zainteresowany, osoba zajmująca lokal mieszkalny, o której mowa w rozdziale II ust. 4.
 - przyznane środki Spółdzielnia zalicza na poczet opłat z tytułu opłat eksploatacyjnych, aż do wyczerpania.
 - w przypadku zadłużenia członka w Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych, spłaty kredytu lub innych należności (odsetki, koszty postępowań sądowych i komorniczych) przyznane środki przeznaczone są w pierwszej kolejności na pomniejszenie zadłużenia, w tym należności ubocznych.
 - dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej przysługuje tylko raz w stosunku do wszystkich okien w mieszkaniu.
- 5) koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, a dotyczące sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, elektroenergetycznych, gazowych, obciążają te nieruchomości, które są z nich zasilane dostawą ciepłej i zimnej wody oraz ciepła. Koszty te są proporcjonalnie rozliczane do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.
2. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, stanowiące remont placów zabaw i boisk obciążają wyłącznie lokale mieszkalne w grupie budynków, dla których wykonano remont proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w nieruchomości.
3. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, a w szczególności remontów chodników, schodów, ciągów pieszo-jezdných, parkingów oraz obiektów małej architektury, obciążają wszystkie nieruchomości w grupie budynków, którym remont wykonano, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.
4. Koszty remontów lokali na potrzeby własne Spółdzielni (biura, pomieszczenie konserwatorów) nie obciążają funduszu remontowego nieruchomości. Jako wydatki związane z mieniem Spółdzielni obciążają koszty eksploatacyjne nieruchomości rozliczane wg m² powierzchni użytkowej lokali.

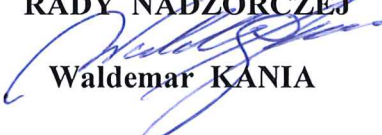
Rozdział VI. Postanowienia końcowe.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z 15 grudnia 2000 r., o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z 16 września 1982 r., Prawo spółdzielcze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., o własności lokali, Kodeksu Cywilnego, Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie.
2. Traci moc „Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i użytkowych” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2006 z dnia 13.03.2006 r. z późniejszymi zmianami wynikającymi z uchwały Rady Nadzorczej nr 8/2010 z dnia 05.06.2010 r.
3. Traci moc „Regulamin wydatkowania środków funduszu remontowego na wymianę stolarki okiennej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 34/2005 z dnia 17.10.2005 r., z późniejszymi zmianami wynikającymi z uchwały Rady Nadzorczej nr 8/2010 z dnia 05.06.2010 r.
4. Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 2.. / 2020 z dnia 20.01.2020 r. i obowiązuje od dnia jego przyjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Jadwiga DESZCZ

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Waldemar KANIA